

60 歲後出售自住屋：主要居所豁免、度假屋，以及 GIS 和 OAS 怎樣計算

如果住宅在擁有的每一年都是家庭的主要居所，出售時的增值通常免稅，但仍然要在附表 3（Schedule 3）和 T2091 表格上申報這次出售。一個家庭每年只能指定一處住宅，所以度假屋或曾經出租的物業，可能令部分增值要繳稅。應課稅的增值會計入 GIS 和老年保障金回收稅的收入，但獲豁免的增值則不會。

最後核對日期: 2026-10-06. 線上閱讀: <https://oasguide.ca/zh-hant/library/selling-the-family-home>

獲豁免的出售仍然要申報

出售一直是家庭住宅的房屋，通常不用繳稅，但仍然有文件要處理。加拿大稅務局（CRA）表示，如果物業在擁有的每一年都只是主要居所，出售的增值一般可獲豁免¹。賣方仍然必須在附表 3「資本增值（或虧損）」（Schedule 3, Capital Gains (or Losses)）上申報這次出售，並填寫 T2091(IND) 表格¹。

只有在報稅表上申報了出售和指定，CRA 才會批准豁免¹。附表 3 要求填寫購入住宅的年份、售價和物業描述²。逾期作出的指定在某些情況下可以獲接納。罰款是原本截止日期之後每個完整月份 \$100，最高 \$8,000²。

一個家庭每年只能指定一處住宅

主要居所不限於市區的房屋。CRA 列出的類別包括度假屋（cottage）、分層住宅單位（condominium）、公寓（apartment）、流動屋和船屋¹。業主、配偶或同居伴侶、前配偶或子女，必須在該年內某段時間曾在那裏居住¹。CRA 關於主要居所的指引表示，該年內在住宅住過一段短時間就足夠³。

從 1982 年起的每一年，一個家庭每年只能把一處住宅指定為主要居所¹。從 1993 年起，家庭是指業主、沒有分居的配偶或同居伴侶，以及受供養的子女¹。同時擁有一間房屋和一間度假屋的夫婦，必須就那些年份的每一年，選擇由哪一處物業涵蓋。

這個選擇是在出售物業時，於 T2091(IND) 表格上作出的。增值中獲豁免的部分用一條公式計算：把指定的年數加一，再除以擁有物業的年數³。多加的一年，是為

了照顧在同一年買入新住宅並出售舊住宅的家庭。在那一年，兩處物業都當作主要居所³。已經用於房屋的年份，日後不能再用於度假屋。

曾經出租的住宅可能失去部分豁免

主要居所改為出租時，即使沒有出售任何東西，CRA 也會當作業主已按公平市值出售了該物業¹。這時可能會產生資本增值。業主可以改為根據《所得稅法》第 45(2) 款作出選擇 (election)¹。作出這項選擇後，物業在出租期間最多四年仍然可以指定為主要居所。業主必須仍是加拿大居民，並且在那些年份沒有指定任何其他物業¹。

這項規則也可以反過來運作。業主後來搬進去住的出租物業，可以根據第 45(3) 款作出選擇，方法是把一封已簽署的信件夾附在報稅表上¹。增值中屬於沒有任何指定涵蓋的年份的部分，可能要繳稅。

應課稅增值會計入 GIS 和老年保障金回收稅的收入

CRA 表示，就 2025 年而言，資本增值一般有一半要加入收入⁴。這一半稱為應課稅資本增值，在報稅表第 12700 行申報⁴。

保證收入補助金 (GIS) 是發給 65 歲或以上、正在領取老年保障金 (OAS) 而收入低的人的每月款項。《老年保障法》把 GIS 的收入定義為按《所得稅法》計算的收入，另列一系列例外⁵。資本增值不在這份例外清單上。加拿大服務局的 GIS 收入申報表要求填寫第 12700 行的資本增值⁶。主要居所獲豁免的增值不會申報為應課稅資本增值，所以不會出現在第 12700 行。

老年保障金回收稅，即一般所說的「回收」(clawback)，是按全球淨收入計算的。就 2026 年的收入而言，回收稅適用於超過 \$95,323 的收入，超出部分的 15% 要從 2027 年 7 月至 2028 年 6 月的 OAS 中扣還⁷。在這個例子中，一個有 \$40,000 其他收入的人，在 2026 年出售度假屋，有 \$200,000 的增值不受豁免涵蓋。按一半計算，這筆增值令收入增加 \$100,000，總收入變成 \$140,000。回收稅會是 \$6,701.55。

同一筆增值也會影響 GIS。GIS 是按上一年的收入計算的⁸。2026 年 10 月至 12 月期間，單身人士的 GIS 收入上限是收入低於 \$23,112⁸。\$100,000 的應課稅增值遠遠超過這個上限。這筆增值只計入一年的收入，所以只影響以那一年收入計算的 GIS。

出售所得放在哪裏，會改變日後要繳稅的部分

獲豁免出售所得的款項不是收入，但這筆錢之後賺取的收益可能是收入。免稅儲蓄帳戶（TFSA）的處理方式不同。2026 年的 TFSA 供款上限是 \$7,000，以前年度未用的額度可以結轉⁹。提取的金額會在翌年 1 月 1 日加回額度內⁹。退休圖書館中關於 60 歲後 TFSA 的文章，解釋了 TFSA 提款在 GIS 和回收稅方面怎樣處理。

OAS Guides 不會建議哪些年份指定哪一處住宅，也不會建議出售所得應該放在哪裏。這些決定屬於賣方和他們自己的稅務顧問或財務顧問。日期按曆年計算。2026 年的出售要在 2026 年的報稅表上申報，由此引起的任何回收稅要扣還至 2028 年 6 月為止⁷。

註釋

1. Canada Revenue Agency, “Principal residence”, page modified 2026-02-05.
<https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/about-your-tax-return/tax-return/completing-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/principal-residence-other-real-estate.html> (瀏覽日期 2026-10-06)
2. Canada Revenue Agency, “Reporting the sale of your principal residence for individuals (other than trusts)”, page modified 2021-06-26.
<https://www.canada.ca/en/revenue-agency/programs/about-canada-revenue-agency-cra/federal-government-budgets/budget-2016-growing-middle-class/reporting-sale-your-principal-residence-individuals.html> (瀏覽日期 2026-10-06)
3. 見第 2.11 段（通常居住）和第 2.28 段（加一規則）。Canada Revenue Agency, “Income Tax Folio S1-F3-C2, Principal Residence”, page modified 2024-01-30.
<https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/technical-information/income-tax/income-tax-folios-index/series-1-individuals/folio-3-family-unit-issues/income-tax-folio-s1-f3-c2-principal-residence.html> (瀏覽日期 2026-10-06)
4. Canada Revenue Agency, “Definitions for capital gains”, page modified 2026-02-05.
<https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/about-your-tax-return/tax-return/completing-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/definitions-capital-gains.html> (瀏覽日期 2026-10-06)
5. 第 2 條，收入的定義。Justice Laws Website (Government of Canada), “Old Age Security Act (R.S.C., 1985, c. O-9)”, current to 2025-01-22. <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/O-9/page-1.html> (瀏覽日期 2026-10-06)
6. Service Canada, “Statement of Income for the Guaranteed Income Supplement, the Allowance or Allowance for the Survivor (ISP-3026)”, form dated 2026-01-29.
<https://catalogue.servicecanada.gc.ca/apps/EForms/pdf/en/ISP-3026.pdf> (瀏覽日期 2026-10-06)
7. 這個例子以 2026 年的門檻作說明：（\$140,000 減 \$95,323）乘以 15%。它沒有考慮實際報稅表中的任何其他因素。Government of Canada (Service Canada), “Old Age Security pension recovery

tax” , page modified 2026-09-29. <https://www.canada.ca/en/services/benefits/publicpensions/old-age-security/recovery-tax.html> (瀏覽日期 2026-10-06)

8. 2026 年 10 月至 12 月的收入上限；每季都會改變。Government of Canada (Service Canada), “Guaranteed Income Supplement: How much you could receive” , page modified 2026-09-29. <https://www.canada.ca/en/services/benefits/publicpensions/old-age-security/guaranteed-income-supplement/benefit-amount.html> (瀏覽日期 2026-10-06)

9. Canada Revenue Agency, “Calculate your TFSA contribution room” , page modified 2026-02-20. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/tax-free-savings-account/contributing/calculate-room.html> (瀏覽日期 2026-10-06)

OAS Guides 是一個獨立的資訊服務網站。我們不屬於加拿大政府或加拿大服務局 (Service Canada) , 與它們也沒有任何關係。本文只提供一般資訊, 不是法律或理財建議。我們不能保證任何申請或上訴的結果。福利金額通常每三個月調整一次; 本文註明了我們最後核對的日期。